

Scheda informativa

Chi è responsabile e come?

Finché non avrete preso in consegna la casa, sono molti i soggetti in gioco: il venditore, gli artigiani e gli architetti. Quali di questi devono rispondere di un vizio?

Responsabilità del venditore

Se il venditore non ha ceduto a voi i suoi diritti di garanzia nei confronti degli artigiani e nel contratto di compravendita non è stato previsto nulla in particolare, egli è pienamente responsabile, ovvero tenuto a garantire che la cosa venduta sia immune da vizi. Questo significa non solo che i servizi degli artigiani e i materiali utilizzati debbano essere di qualità normalmente accettata, ma anche che la casa venga costruita secondo i progetti presentati.

Il venditore è inoltre tenuto a garantire che i diritti a voi promessi vi siano anche concessi. Deve assicurarsi che veniate iscritti nel catasto come proprietari o proprietaria. Nel caso di un condominio, il venditore deve, ad esempio, garantire che riceviate effettivamente il diritto esclusivo di utilizzare il posto auto. E se l'appartamento è affittato a vostra insaputa e l'inquilino non lo libera alla data concordata, il venditore è responsabile dei danni che ne derivano.

La responsabilità dell'artigiano

Salvo diversi accordi, gli artigiani sono tenuti a prestare servizi di qualità corrispondente alla media utilizzando materiali di qualità media. Come parametro di riferimento vengono spesso utilizzate le norme SIA.

Potreste dover trattare direttamente con degli artigiani se, ad esempio, avete commissionato una cucina al diretto costruttore oppure se il venditore ha ceduto i suoi diritti di garanzia nel contratto di compravendita. Anche se un artigiano incaricato dal venditore causa danni durante il lavoro, ad esempio se l'imbianchino versa un secchio di vernice sul vostro costoso tappeto persiano, rimane il soggetto responsabile nei vostri confronti.

Responsabilità dell'architetto

La responsabilità dell'architetto è particolarmente importante se voi, in qualità di committente, godete di ampie libertà decisionali in merito alla progettazione della casa, se modificate o ristrutturate l'immobile oppure se acquistate un appartamento non finito ed eseguite i lavori a vostre spese. Le mansioni dell'architetto sono molteplici: di norma, oltre a redigere i progetti, si occupa anche di preparare i preventivi, selezionare gli artigiani e redigere un programma relativo ai tempi di attuazione. Consiglia inoltre il cliente in materia contrattuale.

Di solito nei contratti con gli architetti si applica la norma SIA 102, che regola i compiti dell'architetto e la sua posizione nei confronti del committente. Per quanto riguarda la responsabilità, la norma SIA 102 si limita ad affermare che l'architetto è responsabile in caso di scorretta esecuzione del contratto. La norma non disciplina però le disposizioni in base alle quali lo stesso è responsabile e quali pretese il cliente possa far valere. A tal proposito occorre fare riferimento al CO. Ciò rende complessa la situazione dal punto di vista giuridico perché, a seconda dei servizi resi dall'architetto, si applicano le disposizioni relative al contratto d'opera o quelle relative all'incarico conferito.

Come e quando reagire quando si scoprono errori dell'architetto dipende sia dal contratto che avete (o il venditore ha concluso con lui, sia dal tipo di servizio.

Attenzione

In considerazione della situazione giuridica estremamente complessa, è essenziale chiedere la consulenza di uno specialista quando si tratta di questioni riguardanti la responsabilità degli architetti.

Beobachter EDITION

Il contenuto di questi consigli è stato concesso in licenza a per la pubblicazione online. © 2025 Beobachter-Edition, Zürich

Guida giuridica Beobachter

Altre domande? Esplorate la guida giuridica Beobachter. Qui troverete oltre 4'000 consigli di facile comprensione, come articoli esplicativi, promemoria, liste di controllo e modelli su tematiche di vita, economiche e legali.